

# PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA



## Proyecto de Grado

Presentado por:  
Maria Angela Donneys Florez  
Diana Marcela Acuña Torres  
Berenice Catherine Moreno Gómez



“Bogotá se está convirtiendo en el epicentro de **eventos culturales y deportivos** en latinoamérica”



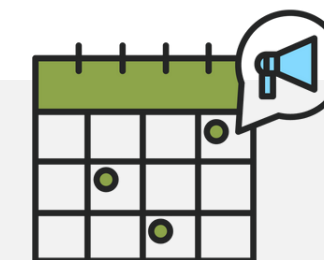
## ¿En dónde se llevan a cabo algunos de estos eventos?



**MOVISTAR  
ARENA**



**800,000**  
Asistentes al  
año



**130**  
Espectáculos  
anuales



**ESTADIO  
NEMESIO  
CAMACHO  
EL CAMPIN**

**2 Millones**  
de asistentes  
al año

**50**  
Espectáculos  
anuales



**PARQUE  
SIMÓN  
BOLIVAR**

**1.5 Millones**  
de asistentes  
al año

**50 a 60**  
Eventos  
anuales

# EL NUEVO ESTADIO EL CAMPÍN – BOGOTÁ

- En 2027 se inaugurará el nuevo Nemesio Camacho el Campín.
- Capacidad: **50 mil personas**.
- El complejo en general contara con: Hoteles, centro comercial, parques públicos, laboratorios deportivos, laboratorio filarmónico, entre otros.
- Con esto, se busca posicionar a Bogotá como **centro de grandes eventos** a nivel nacional e internacional.
- Duración de la obra: se estima en 48 meses.



**3 millones de asistentes**  
a eventos, 30% posibles  
interesados en el proyecto

- Línea 3 del metro a 350m
- Lugar estratégico debido a su ubicación a 150 m del MOVISTAR ARENA y a 250 m EL CAMPÍN
- Sector en tratamiento de renovación



**¿POR QUÉ LA RENOVACIÓN DEL SECTOR DONDE ESTÁ UBICADO CADIAN SPAZIO VERDE?**



Fuente: Elaboración propia



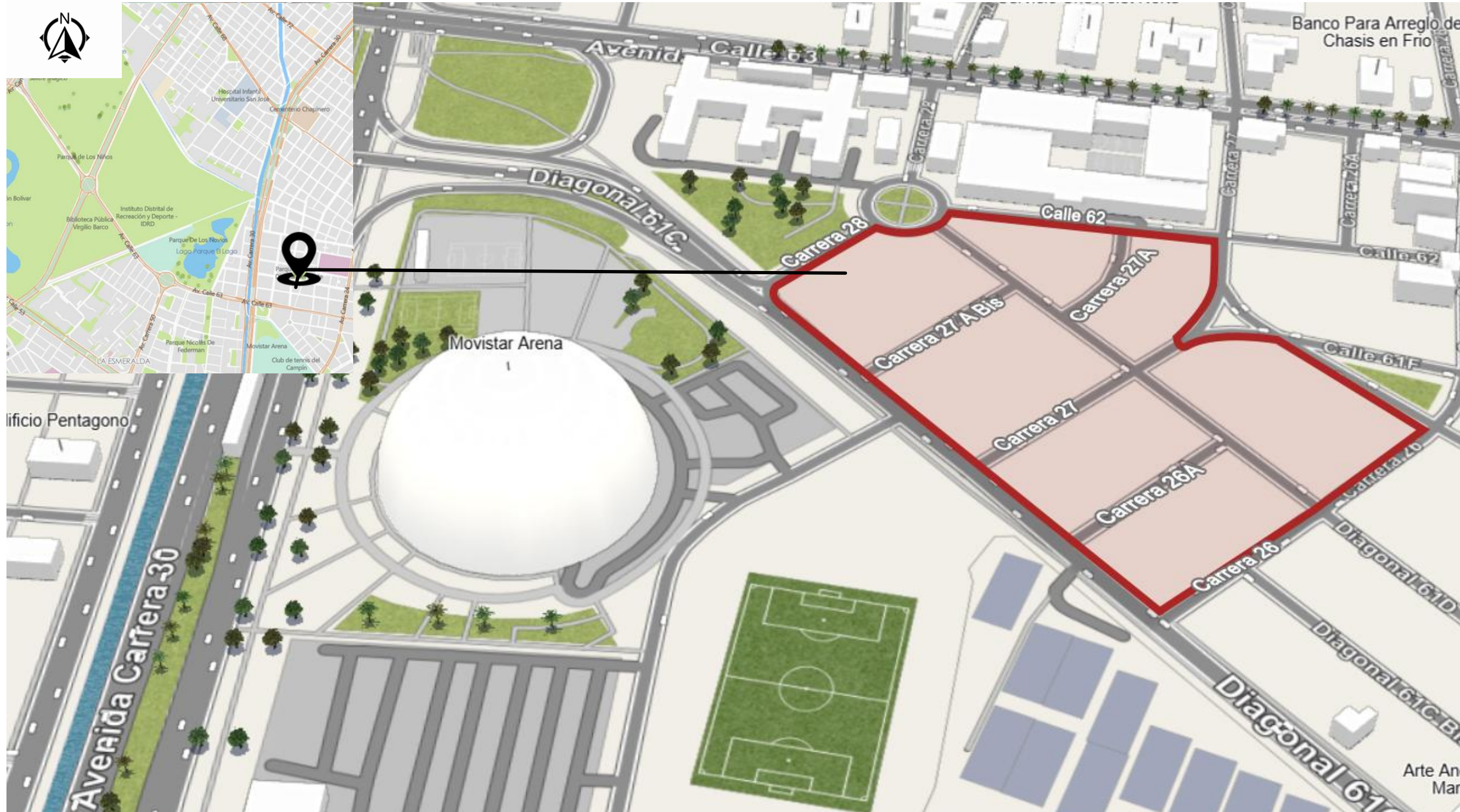
**ALTURA PROMEDIO 2 A 3 PISOS EN LAS 7 MANZANAS**

## Densificación con VIS/VIP

## Permanencia de moradores



**“CADIAN SPAZIO VERDE”**  
 Es una oportunidad para generar un proyecto inmobiliario de hospedaje y Vivienda multifamiliar cerca al Movistar Arena, el Campín y el parque Simón Bolívar, reverdeciendo, generando espacio público, permitiendo la permanencia de moradores, y densificando la zona



## LINDEROS:

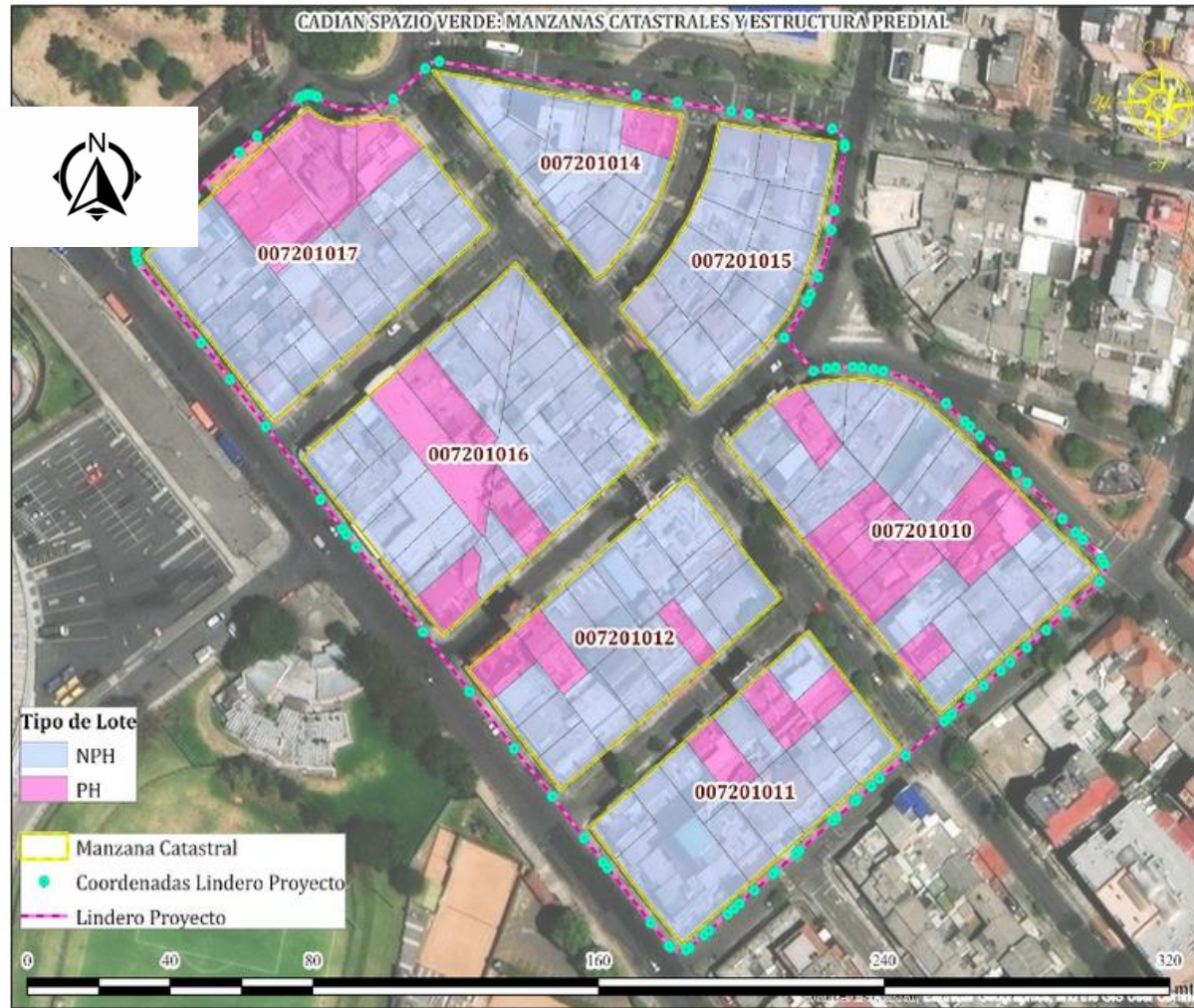
**Norte:**  
Calle 62, BIC  
hermanitas pobres

**Oriente:**  
Carrera 26, 27

**Occidente:**  
Carrera 28

**Sur:**  
Diagonal 61c

# AREA POLÍGONO DE PROYECTO: 33575,44M2



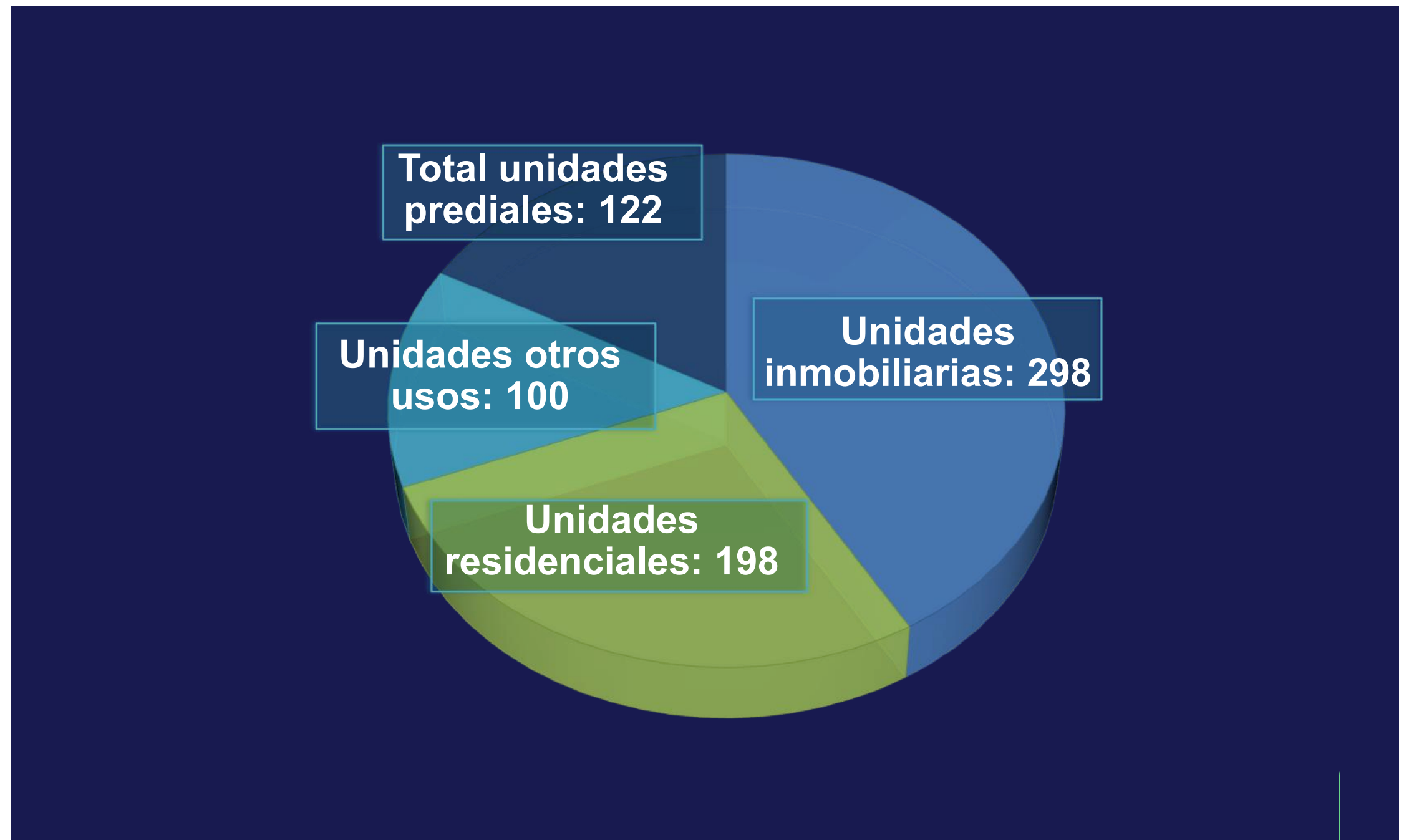
Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/>



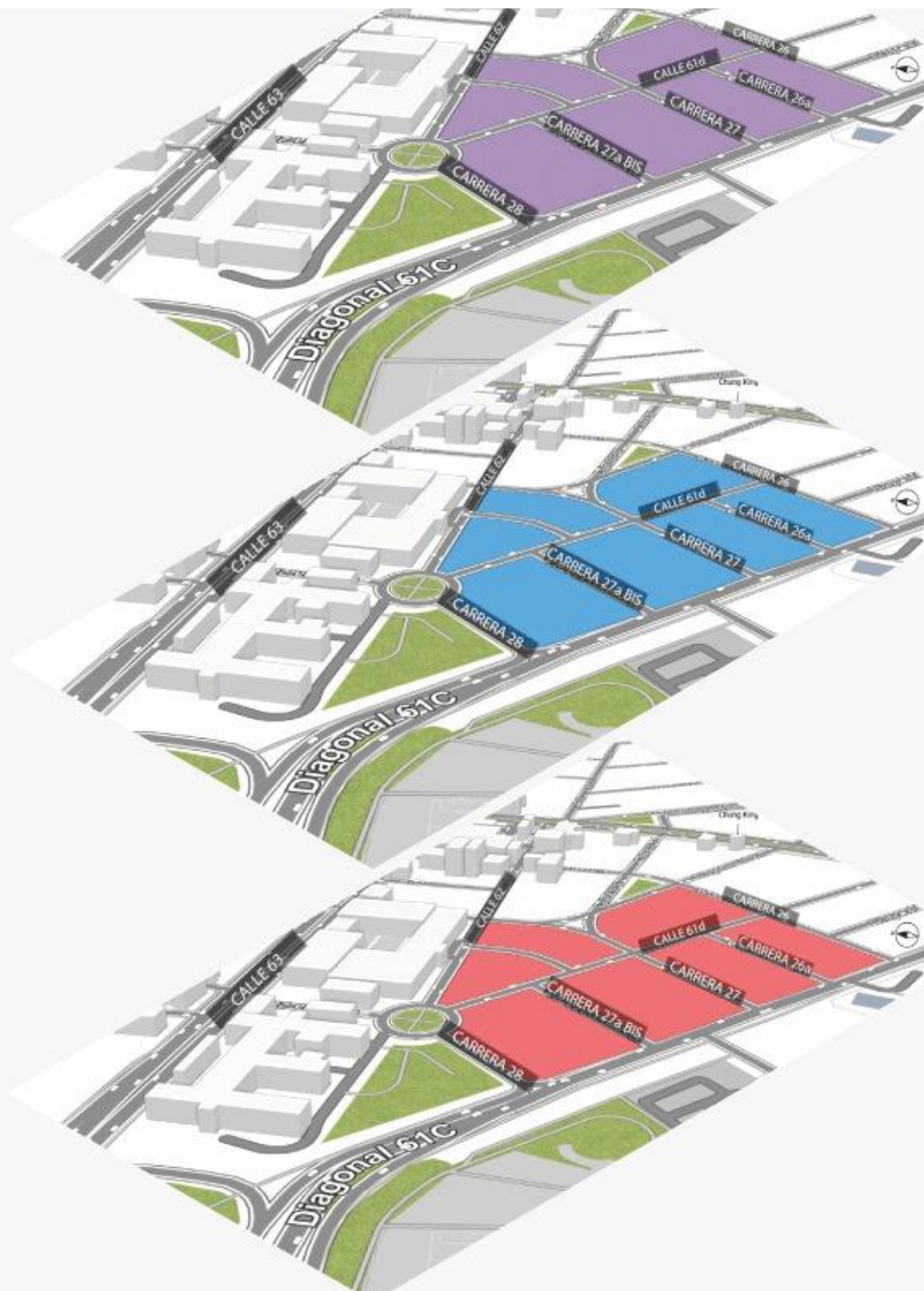
**894 HABITANTES**

21 PHS

101 NO PHS



NORMATIVA GENERAL



TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Orienta y regula la transformación o recuperación de sectores de ciudad, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental

ACTUACIÓN ESTRATÉGICA 10 RESOLUCIÓN 292 DE 2025

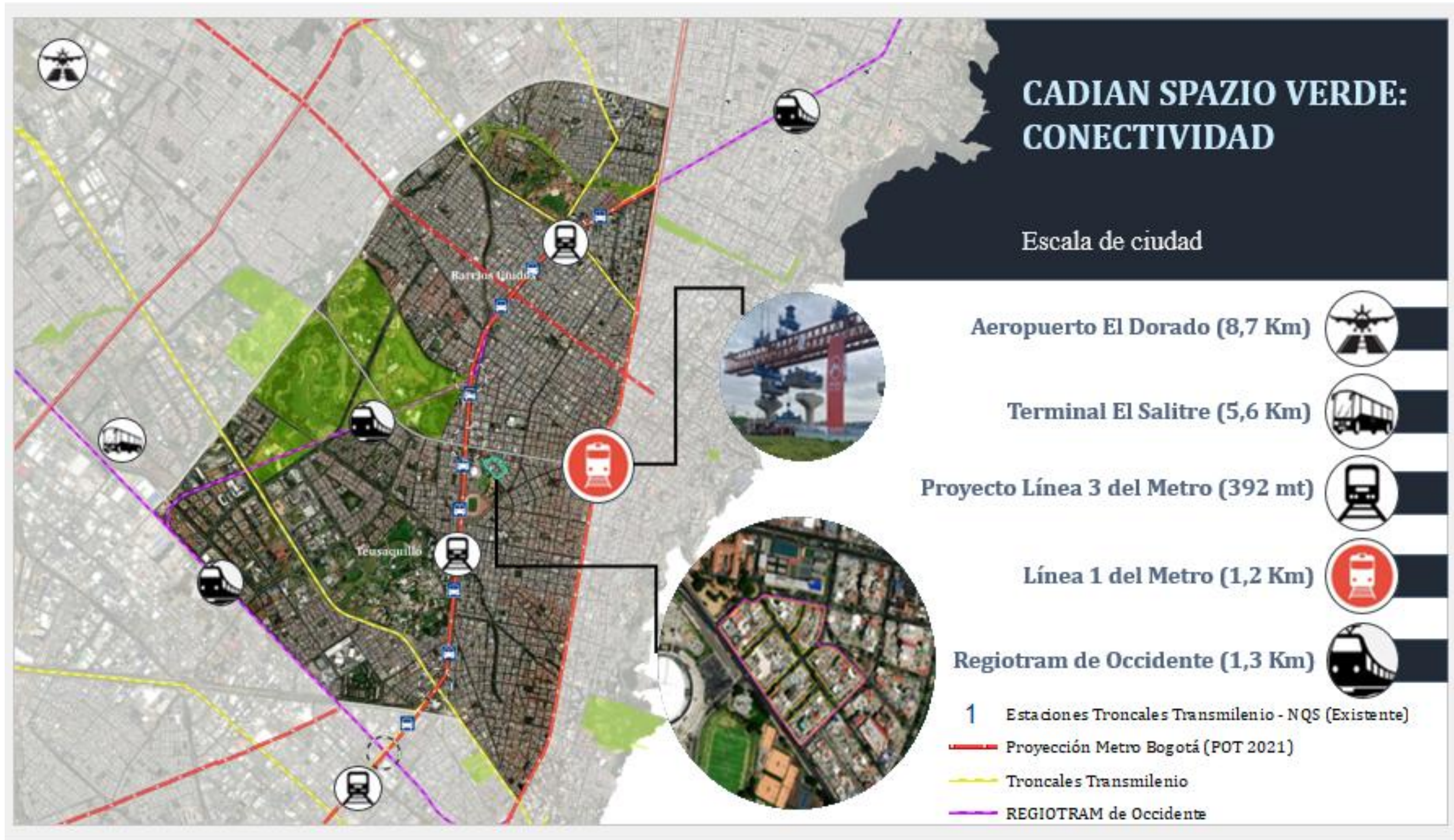
ACTUACION ESTRATEGICA 10 CAMPIN 7 DE AGOSTO RESOLUCION 292 DE 2025

- Reverdecer
- Sistema del Cuidado
- Movilidad Sostenible
- Ciudad Inteligente
- Reactivación Económica
- Patrimonio
- Gobernanza, Gestión y Financiación

ACTIVIDAD RECEPTORA DE VIS

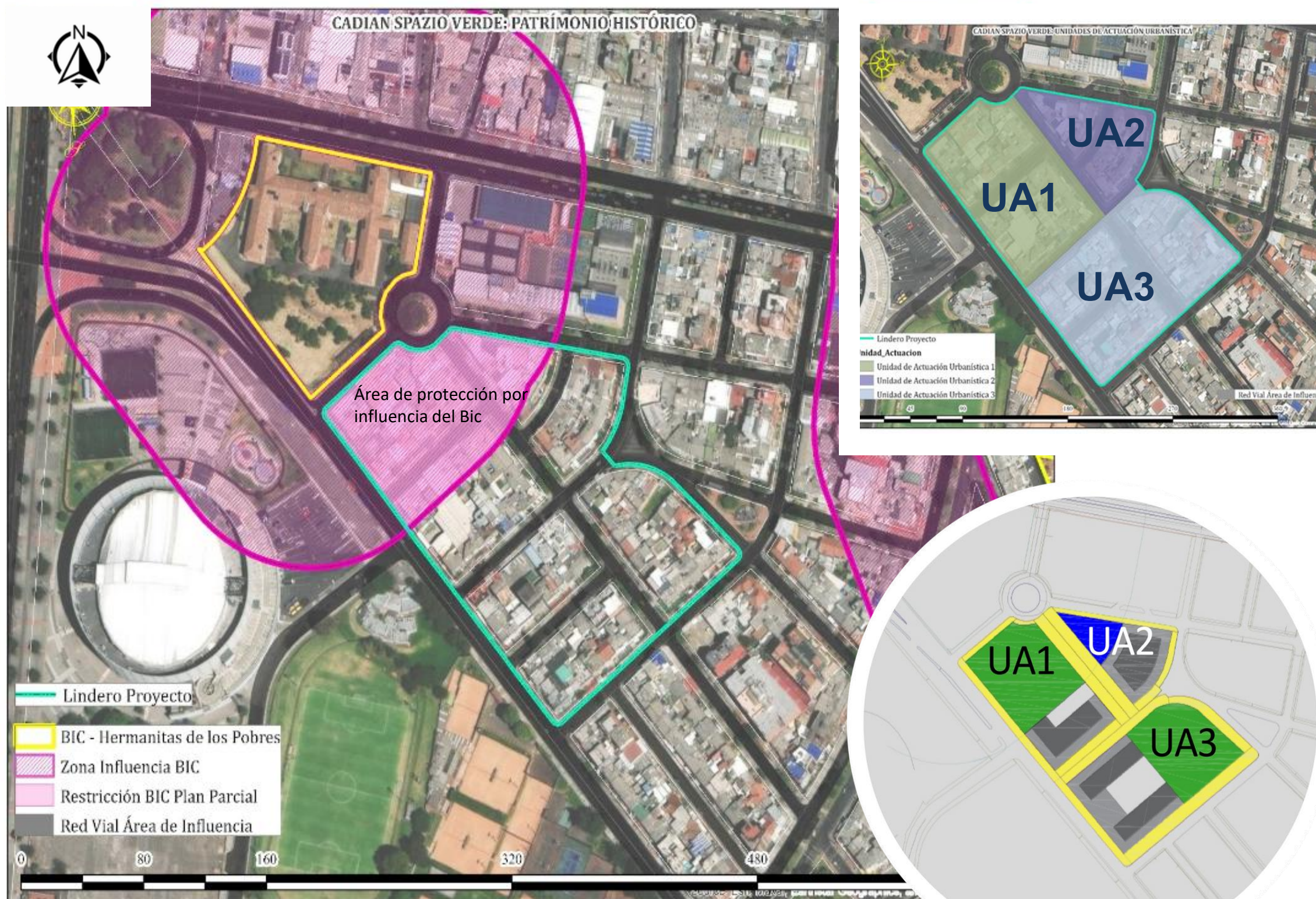
Área de Actividad Estructurante. Zona receptora de vivienda de interés social. Corresponde a las áreas que por sus condiciones de soportes urbanos buscan la mezcla social del hábitat, incentivando la producción de vivienda de interés social.

## NORMATIVA GENERAL



Fuente: Esri, Mapas Bogotá

NORMATIVA GENERAL



- **Bien de interés cultural** hermanitas de los pobres, anexo de decreto 606 de 2001.
- Aplicación artículo 85 del decreto 555 de 2021 estableciendo parque en la ua1 y el equipamiento en la ua2 para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas del 65%.

Fuente: <https://mapas.bogota.gov.co/>

# RESIDENCIAL USO MULTIFAMILIAR

**USO COMPLEMENTARIO**  
**NOTAS: 1 , 25**  
**MU2, MU3, MA1 MA8**

AREA CONSTRUIDA EN EL USO EN M2 POR PREDIO

ACTIVIDAD ESTRUCTURANTE- RECEPTORA DE VIS

USO	TIPO 1 MENOR A 500	TIPO 2 ENTRE 500 Y 4000	TIPO 3 MAYOR A 4000
COMERCIO Y SERVICIOS BASICOS	COMPLEMENTAR IO, 15 BIA; MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	COMPLEMENTAR IO, 15 , MU1, MU3 BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	COMPLEMENTAR IO, 6, 15, MU1, MU2, MU3 BIA: MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8
SERVICIOS DE OFICINAS Y SERVICIOS DE HOSPEDAJE	COMPLEMENTAR IO, BIA; MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	COMPLEMENTAR IO, MU3 BIA; MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8	COMPLEMENTAR IO, MU2, MU3 BIA; MA1, MA8 AIA: MA1, MA2, MA3, MA7, MA8

**Convenciones**

**P:** Uso Principal  
**C:** Uso complementario  
**R:** Uso Restringido  
**1,2,3,4:** Condiciones

**Convenciones**

**MU:** Acciones de Mitigación de impactos urbanísticos requeridas  
**MA:** Acciones de Mitigación de impactos ambientales  
**BIA:** Bajo impacto ambiental  
**AIA:** Alto impacto ambiental  
**\***: Uso no sujeto a los tipos por Área Construída

- Se aplican usos complementarios de comercio y servicios básicos en los 2 primeros pisos de las torres.
- Usos de acuerdo a cartilla del DTS del decreto 555 de 2021.
- Se tiene en cuenta lo establecido para usos de desarrollo naranja, distritos creativos.

- Tienda de Barrio y locales con área no mayor de 60m2
- Servicios de comunicaciones masivos y entretenimiento
- Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000
- Servicios alimentarios
- Servicios de parqueadero

**Casas matrices de:** bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas, Oficinas especializadas de: finca raíz, arrendamientos. informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoria, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado, Oficinas y agencias de atención al cliente. correo, embalaje, almacenamiento, Servicios profesionales técnicos y especializados.

<b>Servicios de hospedaje</b>	<b>ALOJAMIENTO Y HOSPEDAJE TEMPORAL EN:</b> Hoteles y Apartahoteles de más 50 habitaciones y/o servicios complementarios
-------------------------------	---

# NORMAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN

## DECRETO 555 DE 2021 POT DE BOGOTÀ

Normas Nacionales:

Ley 388 de 1997: Ordenamiento Territorial.

Decreto 2181 de 2006: Reglas generales para la formulación y ejecución de Planes Parciales.

Decreto 1077 de 2015: Decreto Único reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio

### TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA



ART. 301

### PROTECCIÓN

- MORADORES
- ACTIVIDADES PRODUCTIVAS



P.O.T  
ART.370-376

DECRETO 563/23

### OBLIGACIONES URBANISTICAS



**VIS**

VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**VIVIENDA**

VIVIENDA DE INTERES PRIOROTARIO

**VIP**

VIP PROGRESIVIDAD VIS

6%  8%

ART.323

### CESIONES OBLIGATORIAS

65%



30%

ESPACIO PÚBLICO

ART.328

### CESIONES OBLIGATORIAS

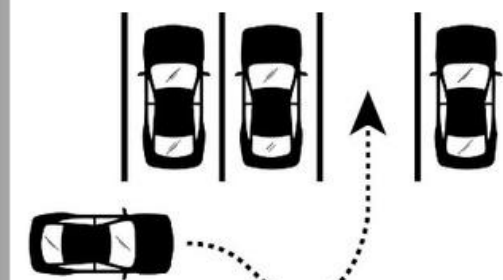


EQUIPAMIENTO

3<sup>AV</sup>%

ART.329

### ESTACIONAMIENTOS PAGO COMPENSACION



**VIS**

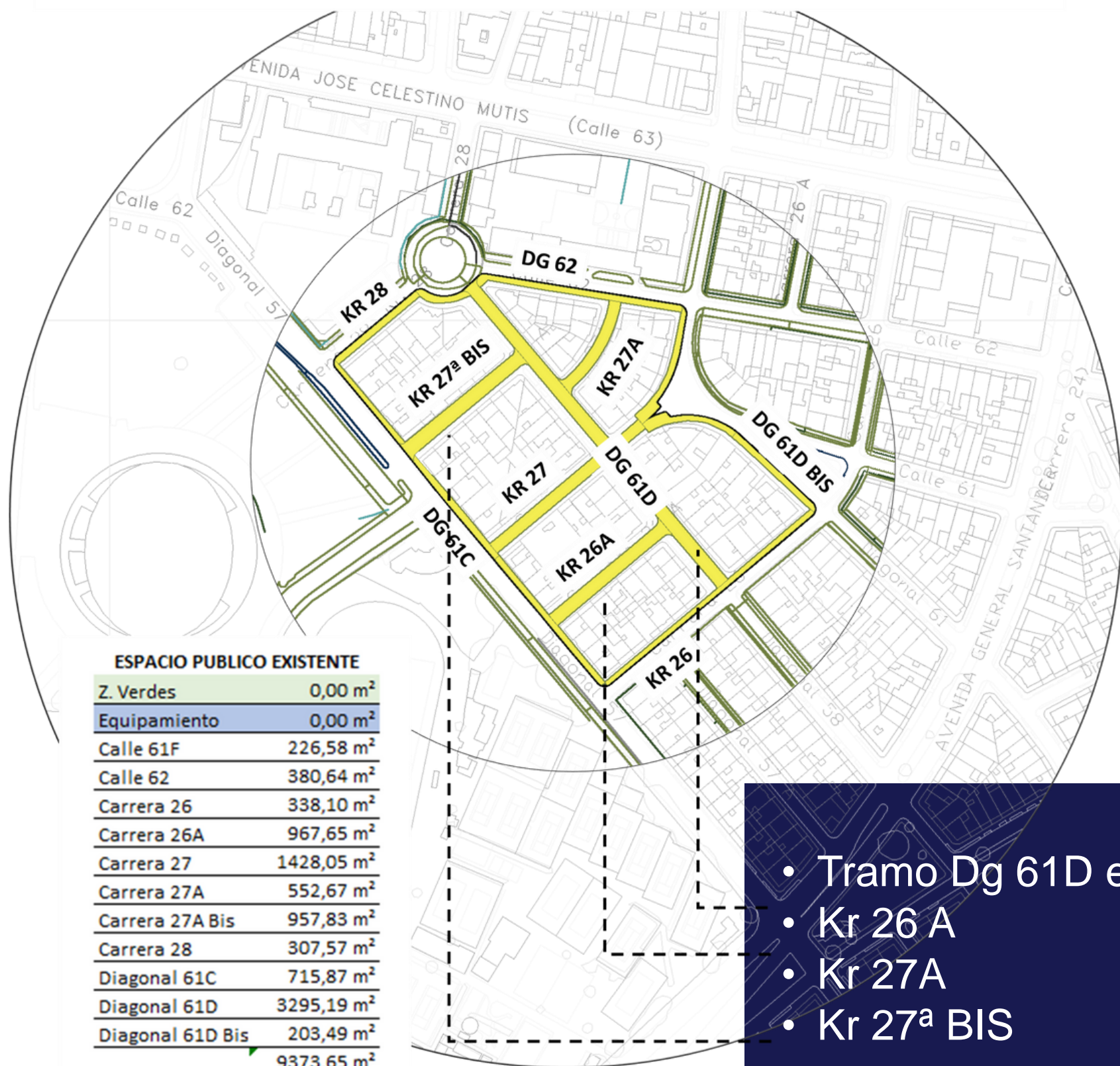
NO HAY EXIGENCIA

15%

PROYECTADO

ART.390

## ESTRUCTURA URBANA ACTUAL



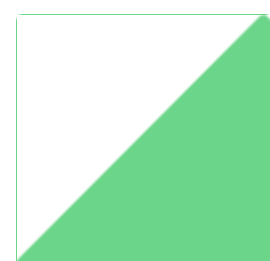
**ESPACIO PUBLICO EXISTENTE**

Z. Verdes	0,00 m <sup>2</sup>
Equipamiento	0,00 m <sup>2</sup>
Calle 61F	226,58 m <sup>2</sup>
Calle 62	380,64 m <sup>2</sup>
Carrera 26	338,10 m <sup>2</sup>
Carrera 26A	967,65 m <sup>2</sup>
Carrera 27	1428,05 m <sup>2</sup>
Carrera 27A	552,67 m <sup>2</sup>
Carrera 27A Bis	957,83 m <sup>2</sup>
Carrera 28	307,57 m <sup>2</sup>
Diagonal 61C	715,87 m <sup>2</sup>
Diagonal 61D	3295,19 m <sup>2</sup>
Diagonal 61D Bis	203,49 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>9373,65 m<sup>2</sup></b>

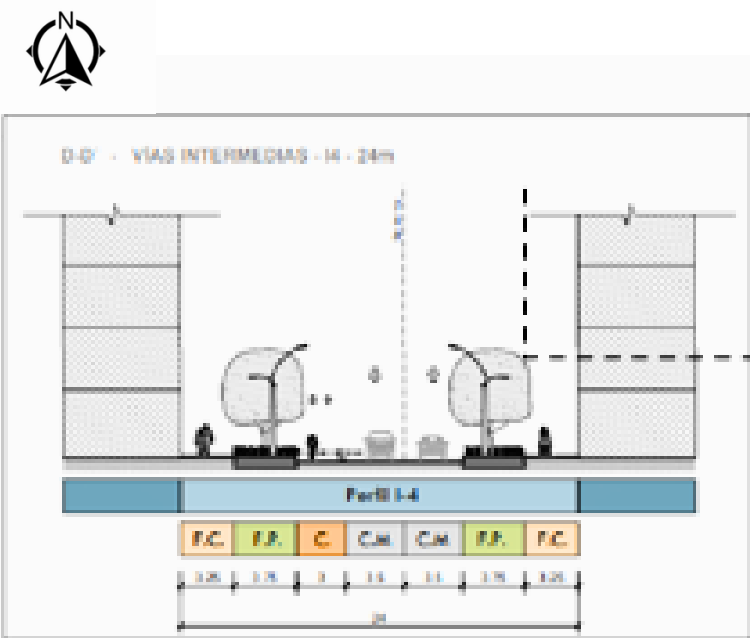
- Tramo Dg 61D entre kr 27 y kr 26
- Kr 26 A
- Kr 27A
- Kr 27<sup>a</sup> BIS

Reconfiguración Vial				
Nombre Vía	Influencia	Perfil Actual	Perfil Actual (POT)	Rango_Perfil_POI
Diagonal 61D	Internas Plan Parcial	14,5 metros	L-7	13 metros a 16 metros
Carrera 27	Internas Plan Parcial	12 metros	L-8	10 metros a 13 metros
Diagonal 61C	Perimetrales al Plan Parcial	20 metros	I-5	18 metros a 22 metros
Diagonal 61D Bis	Perimetrales al Plan Parcial	13,5 metros	L-7	13 metros a 16 metros
Calle 62	Perimetrales al Plan Parcial	15 metros	L-7	13 metros a 16 metros
Carrera 28	Perimetrales al Plan Parcial	14,5 metros	L-7	13 metros a 16 metros
Calle 61F	Perimetrales al Plan Parcial	13,5 metros	L-7	13 metros a 16 metros
Carrera 26	Perimetrales al Plan Parcial	12 metros	L-8	10 metros a 13 metros
Carrera 27	Perimetrales al Plan Parcial	12 metros	L-8	10 metros a 13 metros

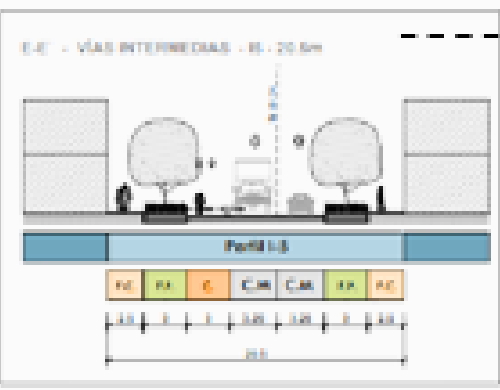
**Perfiles viales que desaparecen**



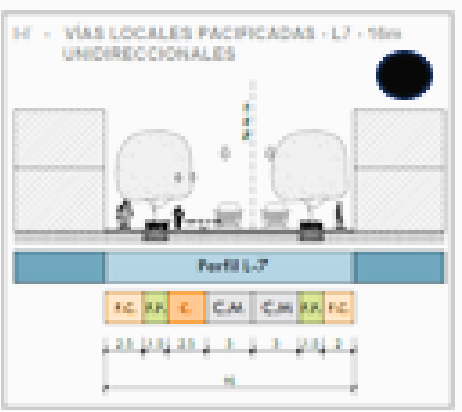
ÁREA VERIFICACIÓN P. PARCIAL		EXIGENCIA CESIONES	ÁREA ÚTIL	
33575,44 m <sup>2</sup>	33575,44 m <sup>2</sup>	65%	21824,04 m <sup>2</sup>	11727,82 m <sup>2</sup>
Exig minima Espacio público		30%	6547,21 m <sup>2</sup>	



• DG 61C



• DG 61D  
• Kr 26



• DG 61D BIS  
• DG 62  
• Kr 27<sup>a</sup>  
• KR 27



ESPACIO PUBLICO PROYECTADO		
Z. Verdes Parques	11007,47 m <sup>2</sup>	53.67%
Perfiles viales	9502,82 m <sup>2</sup>	46.33%
Sub Total	20510,29 m <sup>2</sup>	93.98%
Equipamiento	1314,22 m <sup>2</sup>	6.02%
<b>Total Cesion</b>	<b>21824,51 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

## CESIONES URBANISTICAS

Descripción	UA1	UA2	UA3
CESIÓN PARQUE	■		■
CESIÓN EQUIPAMIENTO		■	

- EQUIPAMIENTO
- PARQUES
- VIAS

El planteamiento urbanístico proyectado adicional a dar el cumplimiento del 65% de cesiones sobre el área total, presenta las siguientes características.

**ZONAS VERDES Y PARQUES**,: Se generan nuevos espacios urbanos de esparcimiento, configurados en dos globos  
**EQUIPAMIENTO COMUNAL**: Se genera este espacio, el cual era ausente en la estructura actual.

Fuente:  
[https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/240405Documento\\_Guia\\_SDP.pdf](https://www.catastrobogota.gov.co/sites/default/files/archivos/240405Documento_Guia_SDP.pdf)

## UNIDAD DE ACTUACIÓN 01

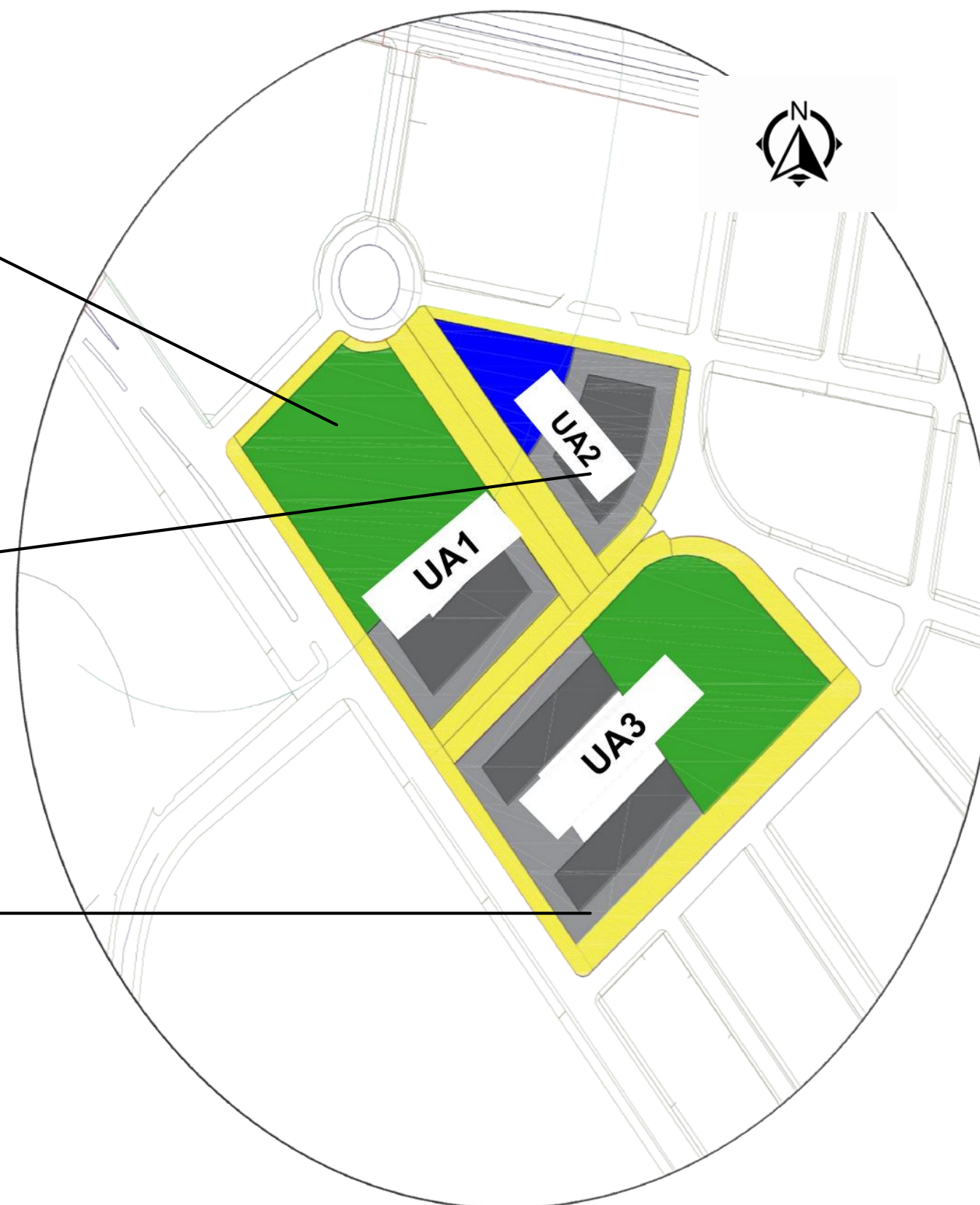
- Obligación VIP: Área: 42m<sup>2</sup>
- Residencial Retorno Moradores.
- Servicios Retorno Moradores.
- Comercio.
- Residencial 1. Área: 50m<sup>2</sup>
- Residencial 2. Área: 65m<sup>2</sup>

## UNIDAD DE ACTUACIÓN 02

- Comercio y servicio (Retorno Moradores)
- Oficinas.
- Hotel.

## UNIDAD DE ACTUACIÓN 03

- Obligación VIP.
- Obligación VIS.
- Residencial Retorno Moradores.
- Comercio.
- Servicios.
- Residencial 1.
- Residencial 2.

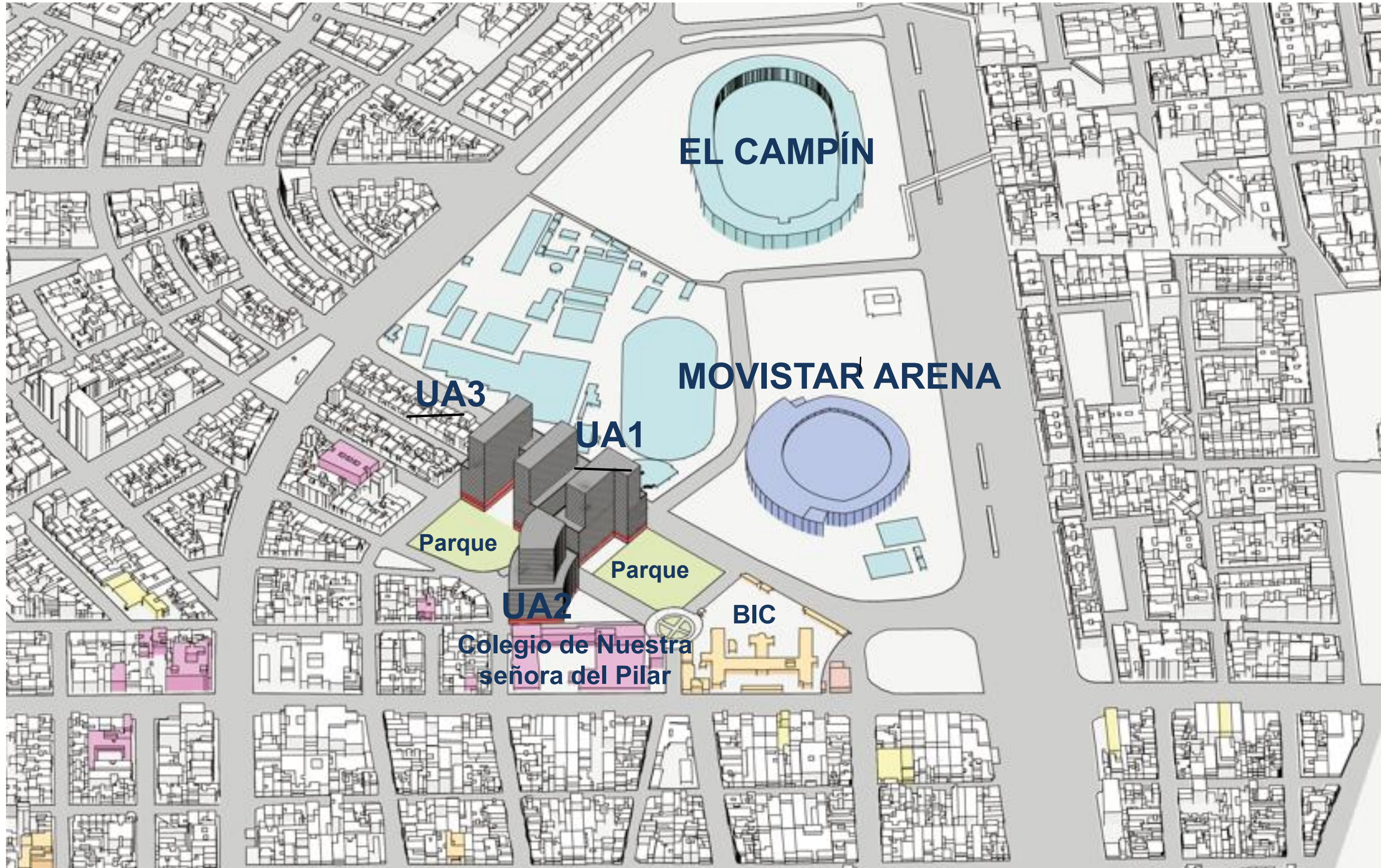


ESPACIO PÚBLICO  
EXISTENTE : 9373,65M<sup>2</sup>

ESPACIO PÚBLICO  
RESULTANTE : 21824,51M<sup>2</sup>

3,63M<sup>2</sup> X HAB

## VOLUMETRÍA

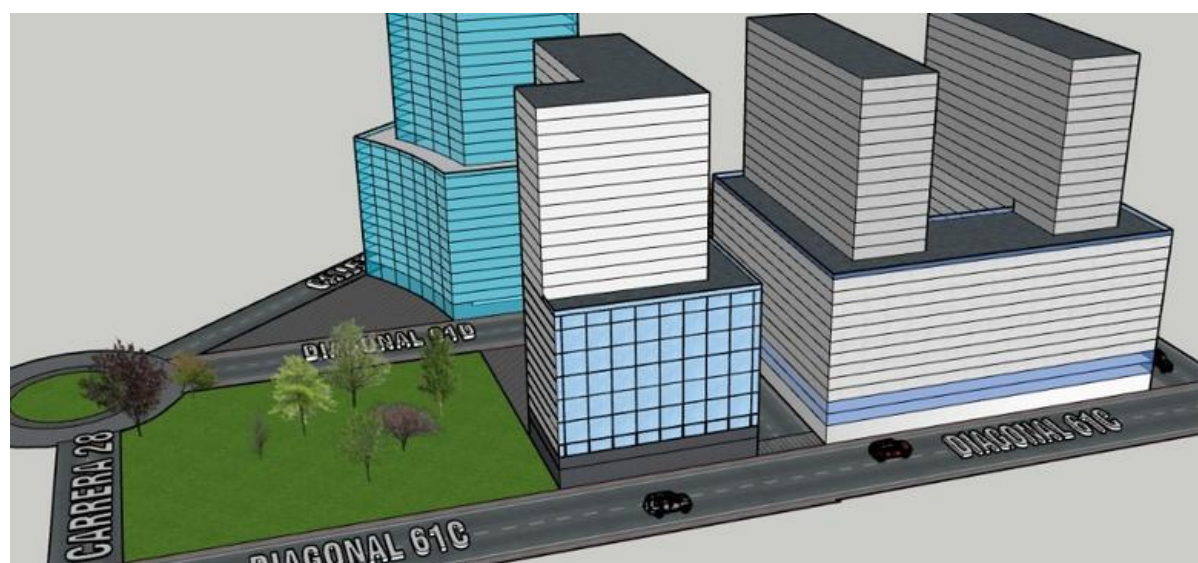


## VOLUMETRÍA



Fuente: Elaboración propia

**AREA TOTAL  
CONSTRUIDA**  
240,819,07m<sup>2</sup>



**HABITANTES EN  
VIVIENDAS**

**6003**

**AREA TOTAL  
IND.CONST**  
158,226,65m<sup>2</sup>

(4,71)

**TOTAL UNIDADES: 2001**  
**PROMEDIO 3 PERSONAS POR HOGAR**

## ESQUEMA GRÁFICO DE USOS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN

GENERALIDADES		USOS	UA1	UA2	UA3
OBLIGACION URBANISTICA	Obligacion VIP		<b>114</b>		<b>114</b>
	Obligacion VIS				<b>302</b>
RETORNO APORTANTES	Residencial		<b>95</b>		<b>95</b>
	Comercio				
	Servicios básicos				
USOS COMERCIALIZACION	Comercio				
	Servicios				
	Residencial 1		<b>353</b>		<b>347</b>
	Residencial 2		<b>181</b>		<b>400</b>
	Oficina				
	SERVICIOS / INSTIT				
	Hotel				
<b>Sub Total (un) Resid</b>			<b>743</b>		<b>1258</b>

**Total valor inicial (\$) (Vi)**  
**Valortotal \$87.615.290.146,38**

Código Sector Catastral	Número Manzana en el Sector Catastral	Código Manzana	Área Manzana (mt2)	% Área de Estudio
7201	10	7201010	4.571,94	13,62%
	11	7201011	3.189,14	9,50%
	12	7201012	3.247,79	9,67%
	14	7201014	1.769,58	5,27%
	15	7201015	2.423,99	7,22%
	16	7201016	4.790,18	14,27%
	17	7201017	4.209,19	12,54%
<b>Total Manzanas Catastrales</b>			<b>24.201,79</b>	<b>72,08%</b>
<b>Área Vías (Andenes y Calzadas)</b>			<b>9.373,65</b>	<b>27,92%</b>
				<b>100,00%</b>
<b>Total Proyecto</b>			<b>33.575,44</b>	<b>100,00%</b>

**AREA Y VALOR DE REEMPLAZO: 11603,96M2**  
**VALOR DE REEMPLAZO: \$44,043,380,925**

**AREAS EXISTENTES EN EL POLIGONO ACTUAL A REEMPLAZAR**

USOS	UA1	UA2	UA3	TOTAL
RESIDENCIAL	4798,32M2	977.41M2	3708,86 m <sup>2</sup>	9484,59 m <sup>2</sup>
COMERCIAL	713.77M2	209.55M2	713.80M2	1637.11M2
SERVICIOS	190.25M2	292M2		482.25M2

	24201,79 M <sup>2</sup>	UA1	UA2	UA3	TOTAL
AREA PREDIO		12098,23 M <sup>2</sup>	6395,19 M <sup>2</sup>	15082,02 M <sup>2</sup>	33.575,44 M <sup>2</sup>
		36,03%	19,05%	44,92%	
VALOR PREDIO A PAGAR		\$ 20.562.645.355	\$ 8.132.622.057	\$ 31.708.262.745	\$ 60.403.530.157

### REPARTO DE CARGAS (INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO)

ZONA VERDE PARQUE	5838,46 M <sup>2</sup>	0,00 M <sup>2</sup>	5169,01 M <sup>2</sup>	1107,47 M <sup>2</sup>
CONST VIA LOCAL	3162,82 M <sup>2</sup>	2229,24 M <sup>2</sup>	4110,76 M <sup>2</sup>	9502,82 M <sup>2</sup>
	\$ 6.363.232.927	\$ 2.978.699.320	\$ 7.961.678.898	\$ 17.303.611.145
ÁREA CONSTRUIDA	66412,13 M <sup>2</sup>	64830,10 M <sup>2</sup>	109576,84 M <sup>2</sup>	240.819,07 M <sup>2</sup>
EDIFICACIÓN	50962,13 M <sup>2</sup>	56291,23 M <sup>2</sup>	86319,52 M <sup>2</sup>	193.572,88 M <sup>2</sup>
SOTANOS	15450,00 M <sup>2</sup>	8538,87 M <sup>2</sup>	23257,32 M <sup>2</sup>	47.246,19 M <sup>2</sup>
VALOR COSTO DIRECTO	\$ 242.134.976.322	\$ 257.200.180.686	\$ 442.279.620.546	\$ 941.614.777.554

### TABLA DE PROYECCION DE INCREMENTOS EN EL TIEMPO-COSTOS DIRECTOS PROYECCION DE INCREMENTOS

COSTOS DIRECTOS	COSTO D,C (M2)		VARIABLE EN EL TIEMPO	UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
				0,50	0,50	0,50
CONST VIA LOCAL	\$ 1.200.000 M <sup>2</sup>	V.C.D/M <sup>2</sup>		\$ 1.307.772 M <sup>2</sup>	\$ 1.336.195 M <sup>2</sup>	\$ 1.417.075 M <sup>2</sup>
ZONA VERDE PARQUE	\$ 350.000 M <sup>2</sup>	INCREM. ANUAL		\$ 381.434 M <sup>2</sup>	\$ 389.724 M <sup>2</sup>	\$ 413.314 M <sup>2</sup>
		3,5%				
EDIF EN ALTURA	\$ 3.800.000 M <sup>2</sup>	INCREM. MENSUAL		\$ 4.141.279 M <sup>2</sup>	\$ 4.231.284 M <sup>2</sup>	\$ 4.487.405 M <sup>2</sup>
SOTANOS	\$ 2.000.000 M <sup>2</sup>	0,29%		\$ 2.012.077 M <sup>2</sup>	\$ 2.226.992 M <sup>2</sup>	\$ 2.361.792 M <sup>2</sup>



**ESQUEMA  
DE ÁREAS Y  
USOS  
VENDIBLES  
POR  
UNIDAD DE  
ACTUACIÓN**

PRODUCTO	UNIDAD DE ACTUACION 01	UNIDAD DE ACTUACION 02	UNIDAD DE ACTUACION 03	TOTAL
OBLIGACION VIP 6%	4,746,80m <sup>2</sup> 114 un	0,00m <sup>2</sup> 0,0 un	4,746,80m <sup>2</sup> 114 un	9493.60m <sup>2</sup> 228un
OBLIGACION VIS 8%	0,00m <sup>2</sup> 0,0 un	0,00m <sup>2</sup> 0,0 un	12,658,13m <sup>2</sup> 302un	12,658,13m <sup>2</sup> 302un
RETORNO MORADORES Residencial Comercio Servicios Básicos	4,742,30m <sup>2</sup> 0,00m <sup>2</sup> 482,25m <sup>2</sup>	0,00m <sup>2</sup> 1,637,11m <sup>2</sup> 0,00m <sup>2</sup>	4,742,30m <sup>2</sup> 0,00m <sup>2</sup> 0,00m <sup>2</sup>	9484,59m <sup>2</sup> 1637,11m <sup>2</sup> 482,25m <sup>2</sup>
USOS VENTAS Comercio Servicios Residencial 1 Residencial 2 Oficinas Servicios Hotel	1,944,88m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 17,668,56m <sup>2</sup> 11,779,04m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup>	1,778,44m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 21,376,93m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 21,376,93m <sup>2</sup>	2,601,79m <sup>2</sup> 2,601,79m <sup>2</sup> 17,337,05m <sup>2</sup> 26,0005,57m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup>	6325.11m <sup>2</sup> 2,601,79m <sup>2</sup> 35005.61m <sup>2</sup> 37784.61m <sup>2</sup> 21376.93m <sup>2</sup> 00,00m <sup>2</sup> 21376.93m <sup>2</sup>

## NORMAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN

### ALTURA MÁXIMA POR AERONÁUTICA CIVIL 80 ML

#### Anexo 5 Decreto 555 de 2021 POT

- Altura permitida 80 ML de Acuerdo a la Aeronáutica Civil proyectada : 79,8 ML

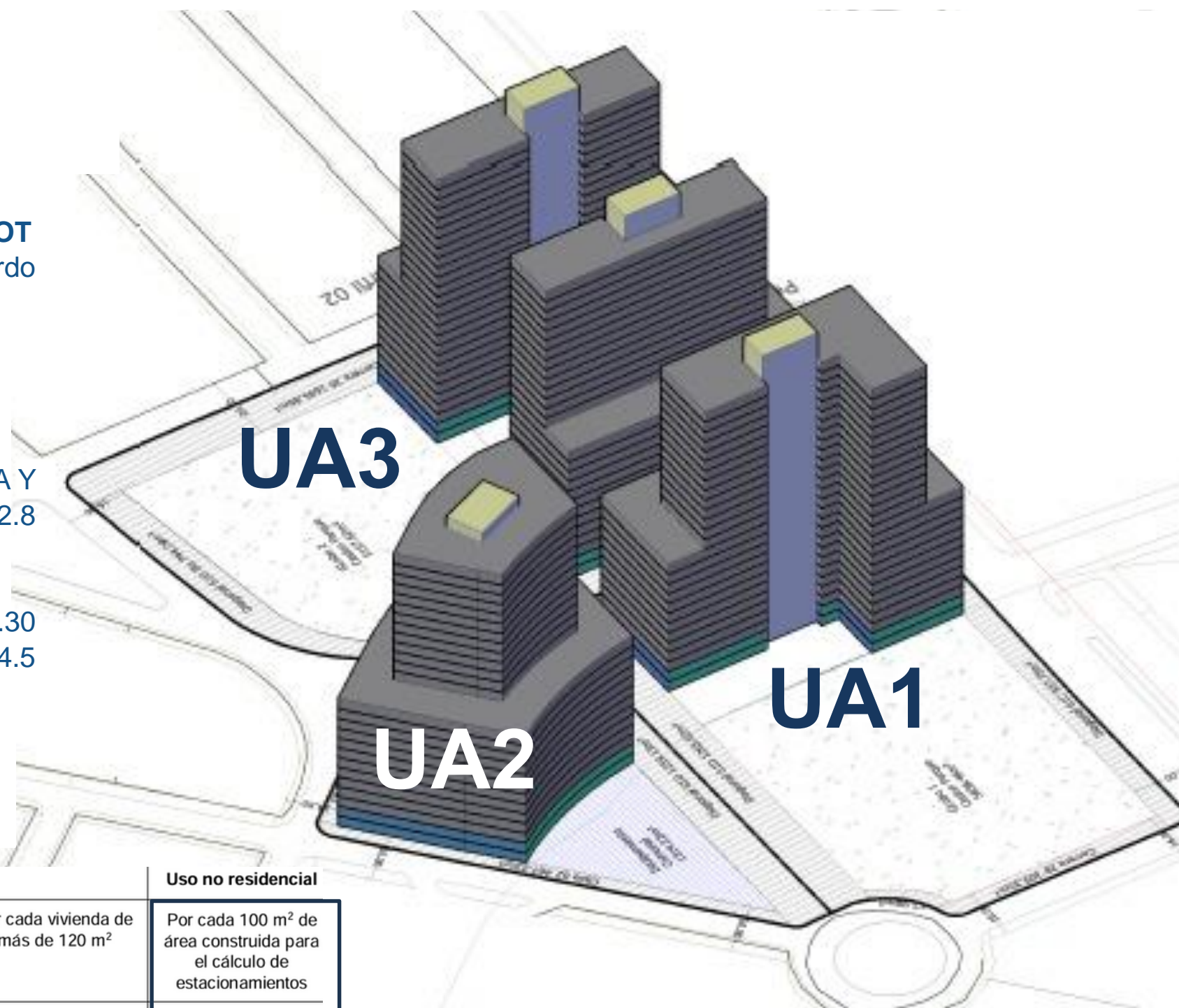
#### • ALTURAS POR PISO

RESIDENCIAL : 2,30 ML MINIMA Y 3.80 ML MAXIMA ; Proyecto: 2.8 ML ultimo piso 2.5 ml

COMERCIO Y SERVICIOS 2.30 MIN Y 4.20 MAX ; Proyecto: 4.5 ml

#### 1.8.1. Cupos obligatorios para bicicletas y otros vehículos de micro movilidad

Uso residencial			Uso no residencial
Por cada vivienda de hasta 80 m <sup>2</sup>	Por cada vivienda de más de 80 m <sup>2</sup> y hasta 120 m <sup>2</sup>	Por cada vivienda de más de 120 m <sup>2</sup>	Por cada 100 m <sup>2</sup> de área construida para el cálculo de estacionamientos
1 estacionamiento	2 estacionamientos	3 estacionamientos	1 estacionamiento
82274,81 m <sup>2</sup> 1028 parq			53,800 m <sup>2</sup> 538 parq



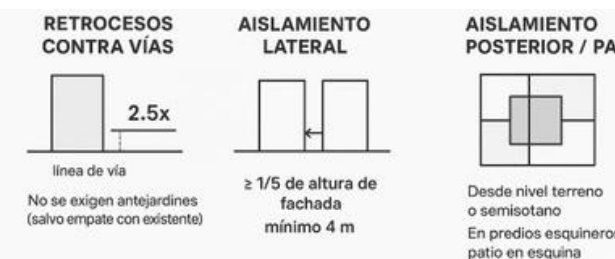
• ANTEJARDINES: NO SE EXIGE

Anexo 5 Decreto 555 de 2021 POT

Nº Pisos	H / metros	2,40 h / Libre	H. Total	H. Total
		0,40 Placa		
		2,80		
		H / Piso		
28	79,8	2,5	79,80 Altura Total	41,7
27	77,3	2,8		
26	74,5	2,8		
25	71,7	2,8		
24	68,9	2,8		
23	66,1	2,8		
22	63,3	2,8		
21	60,5	2,8		
20	57,7	2,8		
19	54,9	2,8		
18	52,1	2,8		
17	49,3	2,8		
16	46,5	2,8		
15	43,7	2,8		
14	40,9	2,8		
13	38,1	2,8		
12	35,3	2,8		
11	32,5	2,8		
10	29,7	2,8		
9	26,9	2,8		
8	24,1	2,8		
7	21,3	2,8		
6	18,5	2,8		
5	15,7	2,8		
4	12,9	2,8		
3	10,1	2,8		
2	7,3	2,8		
1	4,5	4,5		
			38,1	

Nivel de altura aeronautica 80,0 metros

Retroceso 1/5 h  
8,34



- ✓ Retroceso 2.5x + 1/5 altura adicional
- ✓ Aislamiento lateral  $\geq 1/5$  altura ( $\geq 4$  m)
- ✓ Aislamiento posterior según predio, patio en esquina

Revision perfil Minimo

16	40
2,5	

## VENTAS PROYECCION DE INCREMENTOS

Ventas Proyectadas	Ventas (m <sup>2</sup> )		Variable en el tiempo	UNIDAD ACTUACION 01	UNIDAD ACTUACION 02	UNIDAD ACTUACION 03
				1,00	0,80	0,70
Obligacion VIP	\$	156.585.000	110 SLMV	\$ 219.618.563	\$ 219.618.563	\$ 247.502.953
Obligacion VIS	\$	249.112.500	175 SLMV	\$ 349.393.168	\$ 349.393.168	\$ 393.754.699
COMERCIO	\$	15.000.000 m <sup>2</sup>		\$ 21.038.276 m <sup>2</sup>	\$ 21.038.276 m <sup>2</sup>	\$ 23.709.450 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL 1	\$	9.000.000 m <sup>2</sup>	VENTAS	\$ 12.622.966 m <sup>2</sup>	\$ 12.622.966 m <sup>2</sup>	\$ 14.225.670 m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL 2	\$	8.500.000 m <sup>2</sup>	Incremento Anual	\$ 11.921.690 m <sup>2</sup>	\$ 11.921.690 m <sup>2</sup>	\$ 13.435.355 m <sup>2</sup>
OFICINAS	\$	10.000.000 m <sup>2</sup>	7,0%	\$ 14.025.517 m <sup>2</sup>	\$ 14.025.517 m <sup>2</sup>	\$ 15.806.300 m <sup>2</sup>
SERVICIOS / INSTIT	\$	8.000.000 m <sup>2</sup>	Incremento Mensual	\$ 11.220.414 m <sup>2</sup>	\$ 11.220.414 m <sup>2</sup>	\$ 12.645.040 m <sup>2</sup>
HOTEL	\$	6.500.000 m <sup>2</sup>	0,57%	\$ 9.116.586 m <sup>2</sup>	\$ 9.116.586 m <sup>2</sup>	\$ 10.274.095 m <sup>2</sup>
PARQUEADEROS	\$	30.000.000		\$ 42.076.552 m <sup>2</sup>	\$ 42.076.552 m <sup>2</sup>	\$ 47.418.901 m <sup>2</sup>

## COSTOS INDIRECTOS

Costos Indirectos	% sobre ventas
HONORARIOS	8,0%
IMPUESTOS	4,0%
GASTOS ADMINIST	0,3%
GASTOS VENTAS	3,0%
GASTOS FINANCIEROS	5,0%
<b>Total</b>	<b>20,30%</b>

## AREAS UND RESIDENCIALES

A / un Vivienda Prom)	Total N° (estimado)
VIP 42,00 m <sup>2</sup>	228 un
VIS 42,00 m <sup>2</sup>	302 un
R Retorno 50,00 m <sup>2</sup>	190 un
Resid 1 50,00 m <sup>2</sup>	700 un
Resid 2 65,00 m <sup>2</sup>	581 un
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>2001 un</b>

# DECRETO DISTRITAL 563 DEL 2023

OBLIGACIONES PARA PROPIETARIOS RESIDENTES, ARRENDATARIOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

PAGO EN DINERO DE

**PREDIOS**

44,043,380,924.76

« **TOTAL OBLIGACIONES** »

INCLUYE PAGO PREDIOS QUE SE VAN

57.076.994.924,76

OBLIGACIONES TRANSITORIAS

**RECONOCIMIENTO DE MORADORES**

13.033.614.000,00

Compra de  
**SUELO**

Valor Comercial total 100



\$44,043,380.924

ARRENDAMIENTO  
**PROPIETARIOS**

RESIDENTES



ART 22



\$ 5.456.244.000,00

**LUCRO**

CESANTE

PROPIETARIOS NO  
RESIDENTES



ART 23



\$4,838,556,000

**TRASLADO**

ARRENDATARIOS



ART 21.



\$321,141,600

TRASLADO  
**PROPIETARIOS**

RESIDENTES



\$ 362.138.400

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS  
RECONOCIMIENTO POR  
POSIBLES INGRESOS

**TRASLADO**



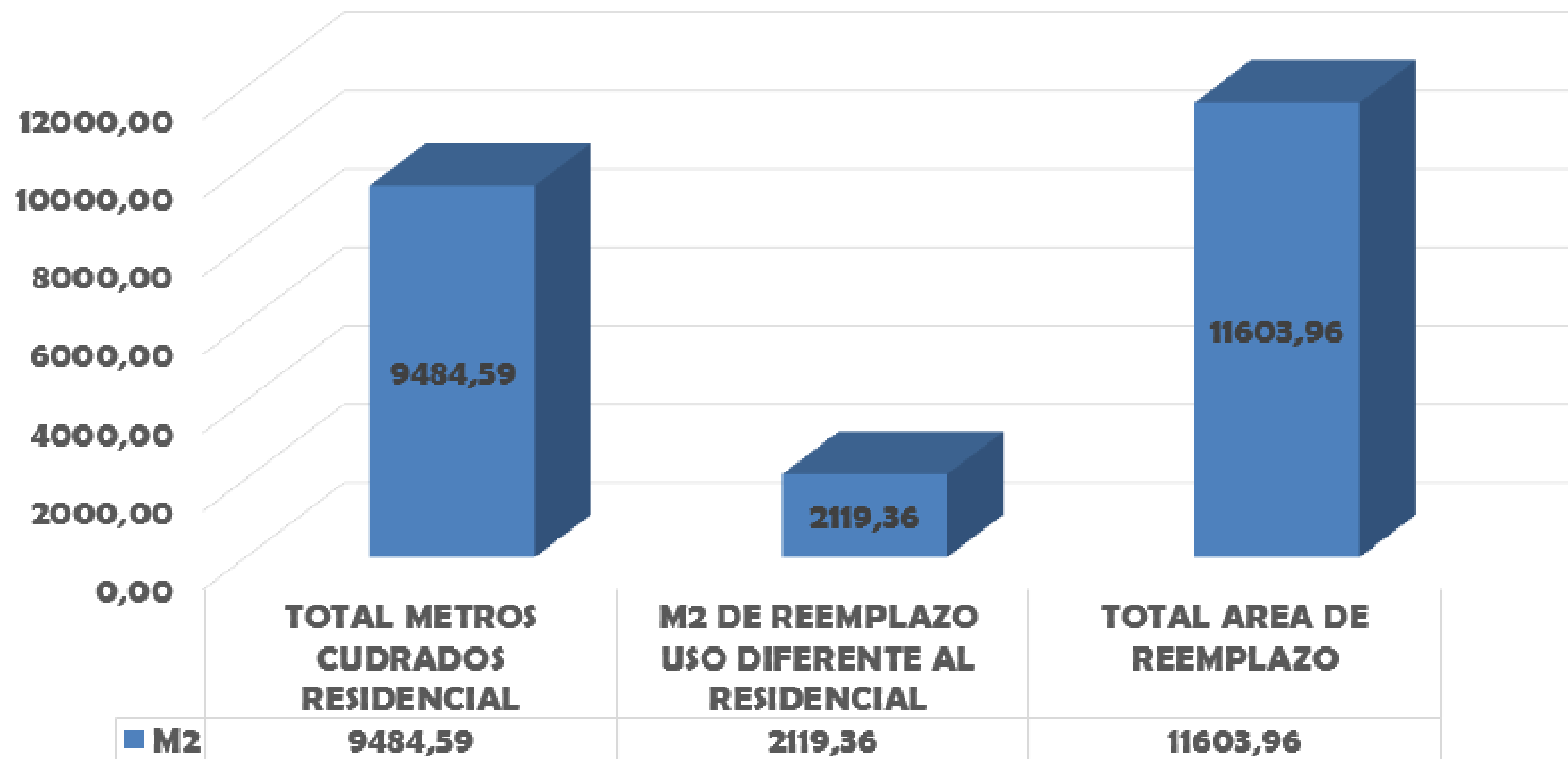
ART 24



\$2.055.534.000,00

# DECRETO DISTRITAL 563 DEL 2023

OBLIGACIONES PARA PROPIETARIOS RESIDENTES, ARRENDATARIOS Y ACTIVIDADES PRODUCTIVAS



**M2 DE REEMPLAZO**  
**Metro a metro**  
**Art. 17.1.1**

## COMPARATIVO DE COMPENSACIÓN DE PROPIETARIOS NO APORTANTES

	Valor Total	Aporte moradores que se quedan	Pago moradores salientes	UNIDAD ACTUACIÓN 01 ene-28	UNIDAD ACTUACIÓN 02 may-29	UNIDAD ACTUACIÓN 03 nov-31
UNIDAD ACTUACIÓN 01	\$ 36.201.297.208	\$ 21.540.415.256	\$ 14.660.881.951	\$ 20.562.645.355	\$ -	\$ -
UNIDAD ACTUACIÓN 02	\$ 11.304.828.908	\$ 5.506.381.779	\$ 5.798.447.129		\$ 8.132.622.057	\$ -
UNIDAD ACTUACIÓN 03	\$ 40.109.164.030	\$ 16.525.112.186	\$ 23.584.051.844		\$ -	\$ 31.708.262.745
	\$ 87.615.290.146	\$ 43.571.909.222	\$ 44.043.380.925			\$ 60.403.530.157

## TIEMPOS DE COMPENSACIÓN MORADORES QUE PERMANECEN EL PROYECTO

	F INICIO EVALUACION	FECHA INICIO	FECHA INICIO	TIEMPO EN MESES	FECHA FINAL
UNIDAD ACTUACION 01	sept-25	60 MESES	ene-28	32 MESES	sept-30
UNIDAD ACTUACION 02	sept-25	75 MESES	may-29	31 MESES	dic-31
UNIDAD ACTUACION 03	sept-25	116 MESES	nov-31	42 MESES	may-35

## COMPARATIVO DE COMPENSACIÓN DE MORADORES

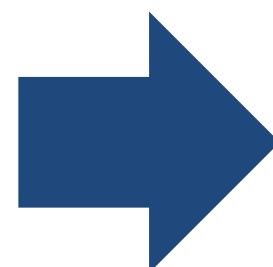
USOS	AREAS DE APORTE	VALOR DE APORTE	VALOR DE RETORNO	UNIDAD ACTUACIÓN 01	UNIDAD ACTUACIÓN 02	UNIDAD ACTUACIÓN 03
RESIDENCIAL	9484,59 m <sup>2</sup>	\$ 37.451.474.415	\$ 127.324.161.614	\$ 59.861.831.259	\$ -	\$ 67.462.330.355
COMERCIO	1637,11 m <sup>2</sup>	\$ 4.311.978.730	\$ 34.441.962.070	\$ -	\$ 34.441.962.070	\$ -
DOTACIONAL / SERVICIOS	482,25 m <sup>2</sup>	\$ 1.808.456.078	\$ 5.411.100.163	\$ 5.411.100.163	\$ -	\$ -

\$ 43.571.909.222 \$ 167.177.223.846

## PLAN PARCIAL PROYECTADO 10 AÑOS: SEGÚN CONDICIONES COMERCIALES Y PROYECCIÓN DE DESARROLLO.

### MORADORES QUE APORTAN PREDIO

1. Reconocimiento económico en la construcción (Valorización en el tiempo de los m2 entregados)
2. Gastos por desplazamiento
3. Arriendo durante el tiempo de construcción
4. Aportando inmuebles valuados en **\$43.571.909,221** y recibiendo en el orden de **\$167.177.223,846**



### MORADORES QUE SALEN DEL PROYECTO

1. Valoración en el tiempo de acuerdo con el cronograma por cada unidad de actuación (ua1: 32 m -ua2: 31 m ua3: 42 meses)
2. Valor final a pagar del suelo a moradores que se van : \$60.403.530.157 valorización al 7% anual según condiciones de pago así: 30% con aprobación del plan parcial marzo de 2027, el saldo del 70% esta ligado a la entrega de inmuebles que para el caso se deberá realizar 5 meses antes del inicio de la etapa de construcción.

**-VALORACIÓN INICIAL CUANTIFICADA EN \$87,615,291.46**  
**-SUELO COMPRADO POR VALOR DE \$44,043,380.924**

## BALANCE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

P&G BASE	UA1	UA2	UA3	TOTAL
<b>1. Valor total ingresos por ventas (VTv)</b>	\$ 455.412.260.734	\$ 576.501.024.224	\$ 881.854.780.439	\$ 1.913.768.065.398
2. VALOR PREDIO A PAGAR	\$ 20.562.645.355	\$ 8.132.622.057	\$ 31.708.262.745	\$ 60.403.530.157
3. Costos directos de construcción (Cc)	\$ 242.134.976.322	\$ 257.200.180.686	\$ 442.279.620.546	\$ 941.614.777.554
4. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$ 92.448.688.929	\$ 117.029.707.918	\$ 179.016.520.429	\$ 388.494.917.276
<b>COSTOS TOTALES</b>	\$ <b>355.146.310.605</b>	\$ <b>382.362.510.660</b>	\$ <b>653.004.403.721</b>	\$ <b>1.390.513.224.986</b>
5. Devolucion de IVA 4% ( Sobre VIS-VIP)	\$ 1.001.460.646	\$ -	\$ 5.885.170.226	\$ 6.886.630.873
<b>6. Utilidad (U)</b>	\$ <b>101.267.410.775</b>	\$ <b>194.138.513.564</b>	\$ <b>234.735.546.945</b>	\$ <b>530.141.471.284</b>
	<b>22,24%</b>	<b>33,68%</b>	<b>26,62%</b>	<b>27,70%</b>

## REPARTO DE CARGAS

INFRAESTRUCTURA Y OBRAS DE URBANISMO	\$ 17.303.611.145	\$ 6.363.232.927	\$ 2.978.699.320	\$ 7.961.678.898	\$ 17.303.611.145
RECONOCIMIENTO DE MORADORES	\$ 13.033.614.000	\$ 3.101.560.594	\$ 3.926.229.075	\$ 6.005.824.332	\$ 13.033.614.000
PAGO CARGA URBANISTICA (PARQUEADERO)	\$ 3.620.771.880	\$ 1.509.759.768	\$ 91.894.704	\$ 2.019.117.408	\$ 3.620.771.880
COSTO PLAN PARCIAL (Gestión)	\$ 600.000.000	\$ 142.779.766	\$ 180.743.226	\$ 276.477.008	\$ 600.000.000
<b>COSTOS TOTALES</b>	\$ <b>11.117.333.055</b>	\$ <b>7.177.566.325</b>	\$ <b>16.263.097.645</b>	\$ <b>34.557.997.025</b>	\$ <b>34.557.997.025</b>
<b>UTILIDAD FINAL</b>	\$ 90.150.077.720	\$ 186.960.947.239	\$ 218.472.449.300	\$ 495.583.474.258	\$ 495.583.474.258
	<b>19,80%</b>	<b>32,43%</b>	<b>24,77%</b>	<b>25,90%</b>	

## VALOR RESIDUAL

	UA1	UA2	UA3	TOTAL
Ingresos totales incluyendo la valoracion de retorno de los aportantes	\$ 520.685.192.156	\$ 610.942.986.294	\$ 949.317.110.795	\$ 2.080.945.289.244
Costos Totales -	\$ 366.263.643.660	\$ 389.540.076.985	\$ 669.267.501.366	\$ 1.425.071.222.012
Costos Totales - Utilidad	\$ 64.271.470.775	\$ 34.441.962.070	\$ 61.577.160.129	\$ 160.290.592.974
Valor Residual / Area util	\$ 20.794.580 m <sup>2</sup>	\$ 12.100.651 m <sup>2</sup>	\$ 10.633.711 m <sup>2</sup>	\$ 13.667.552 m <sup>2</sup>
	630%	367%	322%	414%
	630%	367%	322%	414%
Valor Catastral Referencia antes de actuacion urbanistica	\$ 3.300.000 m <sup>2</sup>	\$ 3.300.000 m <sup>2</sup>	\$ 3.300.000 m <sup>2</sup>	\$ 3.300.000 m <sup>2</sup>
			plusvalor	\$ 10.367.552

Mediana del Valor de Referencia de Terreno por Manzana.  
Bogotá D.C. Años 2012 al 2025

**PLUSVALOR: \$10,367,552 M2**

**BALANCE GENERAL DEL PLAN PARCIAL**

<b>1. Valor total ingresos por ventas (VTv)</b>	\$	<b>1.913.768.065.398</b>	<b>100,00%</b>
2. VALOR PREDIO A PAGAR	\$	60.403.530.157	<b>3,16%</b>
3. Costos directos de construcción (Cc)	\$	941.614.777.554	<b>49,20%</b>
4. Costos Indirectos de construcción (Cic)	\$	388.494.917.276	<b>20,30%</b>
REPARTO DE CARGAS	\$	34.557.997.025	<b>1,81%</b>
<b>COSTOS TOTALES</b>	\$	<b>1.425.071.222.012</b>	<b>74,46%</b>
5. Devolucion de IVA 4% ( Sobre VIS-VIP) <small>Devolución de Iva: Ley 1607 de 2012, Artículo 66</small>	\$	6.886.630.873	<b>0,36%</b>
<b>6. Utilidad (U)</b>	\$	<b>495.583.474.258</b>	<b>25,90%</b>
<b>7. Valor Suelo Urbanizado</b>	\$	<b>70.311.679.001</b>	<b>3,67%</b>

El valor de devolución de iva se hará en una proporción al 4 % del valor registrado en las escrituras de venta del inmueble nuevo

## Modelo de gestión

### Estructura fiduciaria

En aras de garantizar la vinculación de posibles promotores inmobiliarios y la vinculación de los propietarios con el fin de mitigar riesgos legales y financieros se pretende constituir un Contrato de Fiducia Mercantil de Administración para garantizar el óptimo desarrollo de todas las unidades de actuación planteadas en el proyecto.



### Constitución mediante contrato fiduciario mercantil de administración

Con el fin de que administre, gestione y ejecute los recursos y bienes del proyecto Cadian Spazio Verde, garantizando su buen uso, protegiendo el capital de los inversionistas y velando por el cumplimiento de los objetivos del proyecto según las instrucciones del fideicomitente (quien aporta los bienes) y beneficiando a terceros (beneficiarios).

- **Constitución de la fiducia Mercantil con el 60% de los inmuebles de cada UAU.**
- **Obtención de licencia de urbanismo y construcción.**
- **Transferencia de inmuebles enajenados al fideicomiso.**
- **Transferencia de beneficios a inversionistas, constructor y gestor inmobiliario.**
- **Pago y cumplimiento de política de moradores.**
- **Promoción y venta de los productos inmobiliarios.**
- **Construcción de los proyectos-una vez se alcance el punto de equilibrio de las unidades de actuación (03).**
- **Uno o varios promotores (Desarrolladores) asociados – Derechos Fiduciarios.**

## Modelo de financiación

El modelo de financiación tradicional consiste en que el promotor o desarrollador privado asume la responsabilidad de aportar los recursos iniciales necesarios para la pre inversión y estructuración del proyecto. Estos recursos suelen provenir de vehículos financieros, tales como créditos otorgados por entidades bancarias, fondos de inversión especializados, aportes de socios inversionistas y, en algunos casos, de la participación de propietarios de suelo

### 1 FONDO DE INVERSIÓN O INMOBILIARIOS

Posibilidad de apalancamiento de la fase de pre-inversión de ejecución del proyecto.  
Participación en la utilidad del proyecto o el costo financiero.

### 2 PROPIETARIOS DEL TERRENO /APORTANTES DE LOS INMUEBLES

Aporta al proyecto del suelo para el desarrollo del proyecto.  
Estructura financiera del proyecto incluye pago del valor más intereses y reconocimiento económico.

### 3 ENTIDAD PROMOTORA Y/O PROMOTOR INMOBILIARIO /DESARROLLADOR

Organización de derecho privado bajo esquema fiduciario.  
Gestión de los recursos para la ejecución de la pre-inversión del proyecto.  
Responsable de la gestión y el respaldo necesario para la financiación del proyecto (expedición de garantías).

### 4 CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO

Gestión de la financiación de los costos directos de construcción y de urbanismo.

### 5 FUENTE DE FINANCIACIÓN

Preventas, promotor inmobiliario.

### 6 CRÉDITO CONSTRUCTOR

Para desarrollo de las etapas de las tres (03) Unidades de actuación Urbanística que conforman el proyecto.

CRONOGRAMA GENERAL DE PROYECTO						
CRONOGRAMA PRINCIPALES HITO	FECHA DE INICIO DE ANALISIS	sep-25				
	APROBACION PLAN PARCIAL	sep-25	546	mar-27	18 meses	
	Vigencia Plan Parcial 10 años	mar-27	3.653	mar-37	120 meses	
	<b>CONDICION NO APORTANTES</b>					
	Anticipo 30%	abr-27	30	may-27	1 meses	
	Pago 70% UNIDAD ACT 01	ene-28	31	feb-28	1 meses	
	Pago 70% UNIDAD ACT 02	may-29	31	jun-29	1 meses	
	Pago 70% UNIDAD ACT 03	nov-31	30	dic-31	1 meses	
	<b>CONDICION APORTANTES</b>					
	RECONOCIMIENTO MORADORES	ene-28	974	sep-30		
	RECONOCIMIENTO MORADORES	may-29	944	dic-31		
	RECONOCIMIENTO MORADORES	nov-31	1.277	may-35		
	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 1</b>					
	Ventas	abr-27	427	jun-28		
	Trámite Lic Construcción	dic-27	183	jun-28	6 meses	
	Obra	jun-28	822	sep-30		
	<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 2</b>					
	Ventas	jun-28	487	oct-29		
	Trámite Lic Construcción	abr-29	183	oct-29	6 meses	
	Obra	oct-29	791	dic-31		
<b>UNIDAD DE ACTUACIÓN 3</b>						
Ventas	oct-29	913	abr-32			
Trámite Lic Construcción	oct-31	183	abr-32	6 meses		
Obra	abr-32	1.125	may-35			

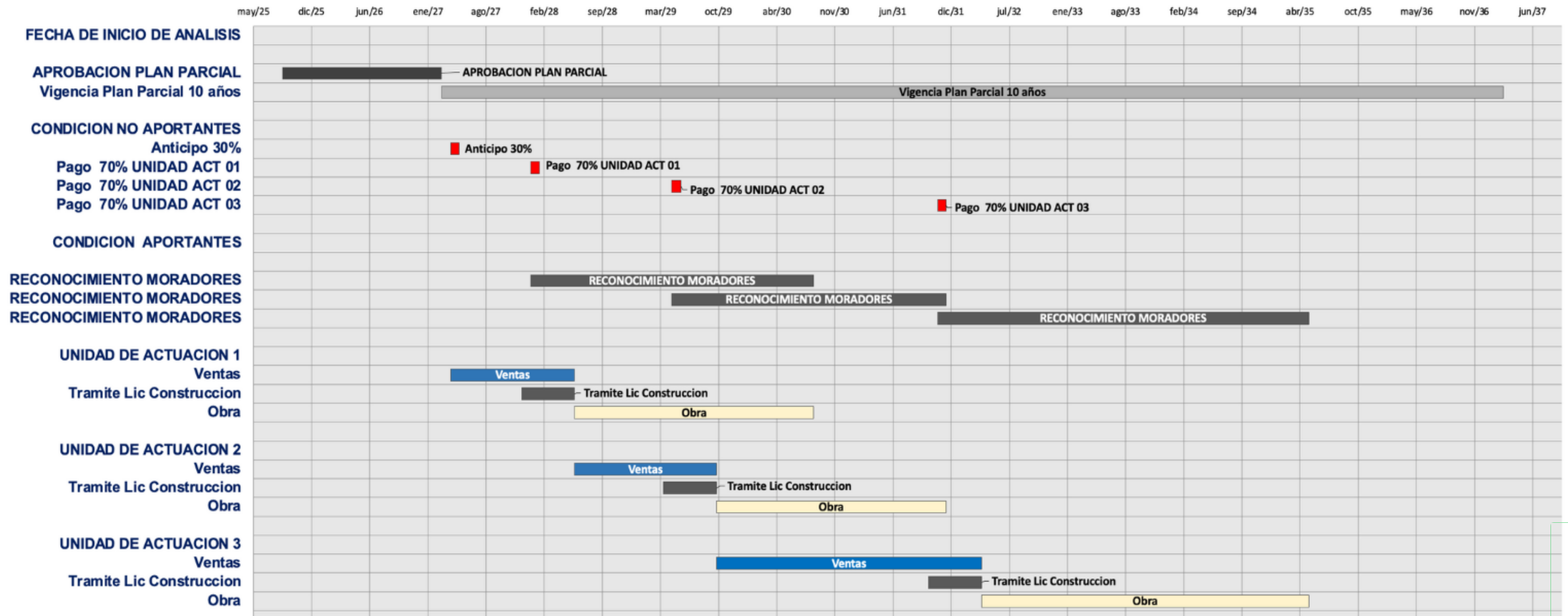
1  
2  
3



## DIAGRAMA PROYECCIÓN DE TIR

- 1- Se contemplan 18 meses para aprobación del plan parcial.
- 2- Punto de equilibrio de cada etapa al 60%.
- 3- Inicio de ventas de la siguiente unidad de actuación cuando al punto de equilibrio de la anterior.
- 4- El valor de preoperativos esta calculado como el 3,5% de las ventas de la primera etapa.
- 5- El retorno de preoperativos se realiza 50/50 en las dos primeras unidades de actuación.
- 6- El pago de los moradores salientes se realiza 30% a la aprobación del plan parcial y el 70% restantes 5 meses antes del inicio de construcción.
- 7- Retorno pago de predio para inversionistas 10% a punto de equilibrio 90% contra fecha devolución de iva.

**DIAGRAMA GENERAL DE TIEMPOS - PROYECTO**



# CONCLUSIONES

1 Valor del predio inicial: \$3,300,000 / m<sup>2</sup> (valor de ref. catastral)  
Valor resultante: \$ 13,667,552 / m<sup>2</sup>

2 Espacio público inicial: 9373,65m<sup>2</sup>      Cargas urbanísticas altas en pro de  
Espacio público Resultante: 21824,51m<sup>2</sup>      generación de espacio público

3	Número de unidades inmobiliarias iniciales	Resultantes			
		Vivienda	Comercio	Unidades de vivienda	Unid. comerciales Hotel y oficinas
	298	198	100	2001	53800 m <sup>2</sup>

4 Habitantes antes de la operación:  
894 hab y posterior a la operación: 6003 hab.

5 Inclusión social incentivando la producción de vis y vip en sitio (228 unidades Vip y 302 Vis).

6 Generación de hotel, oficinas y comercio compatible con el proyecto el Campín.

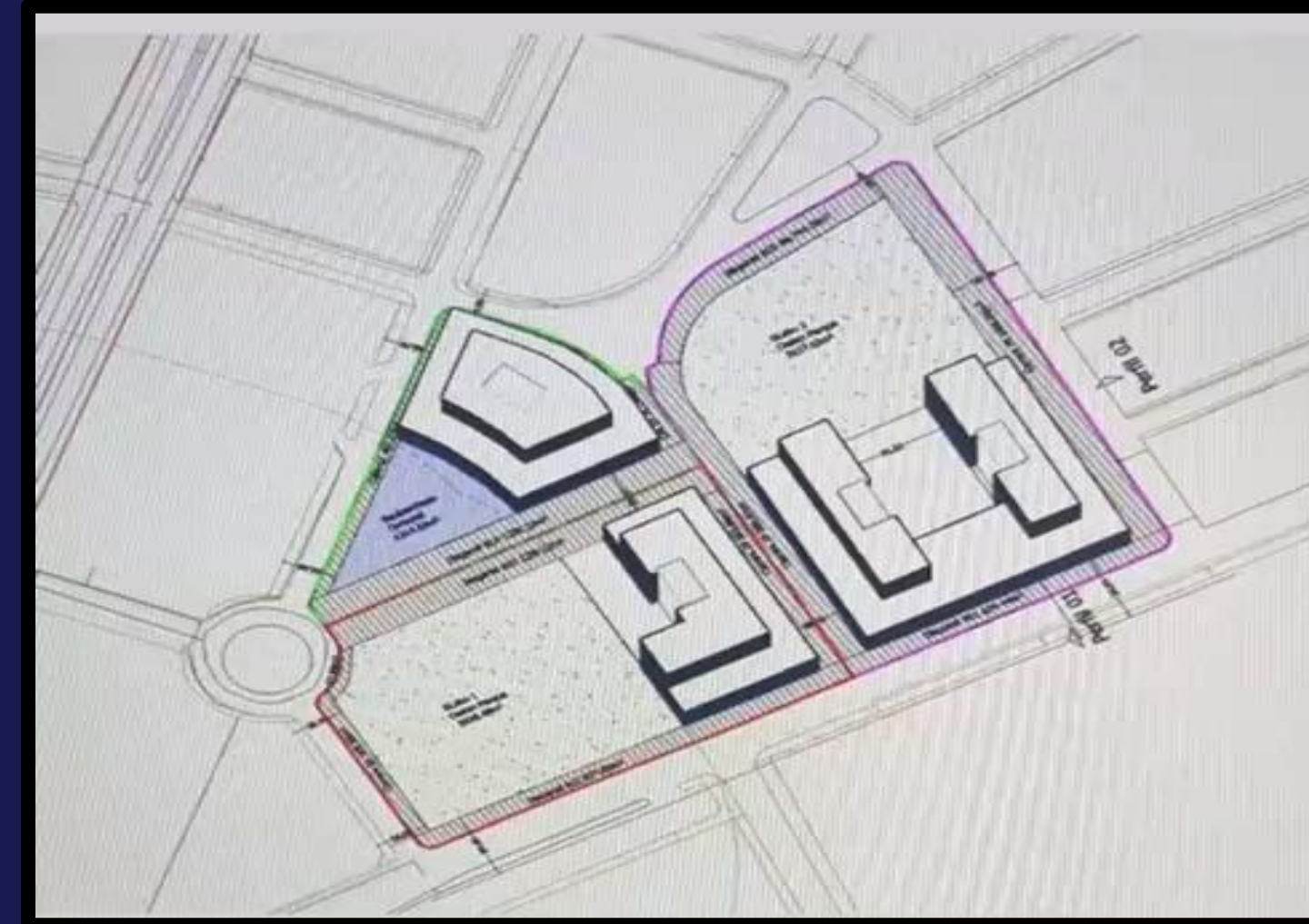
7 Reconfiguración del espacio público existente ampliando los perfiles viales dando cumplimiento a lo establecido en el pot y generando mejor conectividad.

8 Pago y valorización en el tiempo para los predios aportantes y los no vinculados de acuerdo a variables en el tiempo.

9 Proyecto ejemplo por su configuración espacial.

10 Proyecto financiera y técnicamente **viable**.

11 Proyecto que promueve la permanencia de moradores y de titulares de actividades productivas



## Gracias!

